

**TILLÄGG TILL
PLANBESTÄMMELSER**

Följande tillägg till planbestämmelserna gäller inom den del av detaljplan 97/100 laga kraft 1977-11-21 som fortfarande är giltig efter det att viss del av denna detaljplan övertagits av detaljplan för Botniabanen mm laga kraft 2005-06-22. Denna karta gäller tillsammans med ändringen. I detaljplan P97/100 har hänvisats till den nu aktuella ändringen genom notering på plankartan och bestämmelserna.

GRÄNSBETECKNINGAR
 - - - - - Gräns för ändring av detaljplan

**ÄNDRAD BESTÄMMELSE
VATTENOMRÅDEN**
 W Öppet vattenområde. Utan hinder härav får, där så provas lämpligt, enstaka flytbyggnader för småbåtsangöring ankras ut från strandlinjen

UTNYTTJANDEGRAD
 e1 30 000 Största bruttoarea i m2 för handel, varav högst 4200 m2 för dagligvaror
 e2 10 000 Största bruttoarea i m2 för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid
 e3 35 000 Största bruttoarea i m2

UTFORMNING
 0.0 Högsta tillåtna byggnadshöjd är 13.0 m. Högre byggnadshöjd kan medges för mindre byggnadsdel.
 För den fd Sliperibygnaden är högsta tillåtna byggnadshöjd oförändrad 10.0 m

STÖRNINGSSKYDD
 Byggnad mot järnvägen ska ges en fasadisolering som medför att maximal ljudnivå inomhus för arbetslokaler inte överstiger 60 dBA och för undervisningslokaler högst 45 dBA. Fasad ska utformas så att reflekterande tågbuller inte belastar närliggande bostäder.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
 - Tidigare ändringsbeslut 2480K-P02/95, laga kraft 2002-04-11 upphör att gälla

ANTAGANDEHANDLING
 Till planen hör:
 - karta med tillägg till bestämmelser
 - tillägg till planbeskrivning
 - tillägg till genomförandebeskrivning

BESLUT
 Antagen BN 2005-12-12
 Laga kraft 2006-01-11
 Vidimeras

Denna karta ska läsas tillsammans med
2480K- P97/100

Ändring av detaljplan för del av fastigheten
STRÖMPILEN 1 mm
inom Sofiehem i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2005

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Planingenjör

2480K-P06/23

**TILLÄGG TILL
PLANBESTÄMMELSER**

**ÄNDRAD BESTÄMMELSE
UTNYTTJANDEGRAD**

e1 49 500 Största bruttoarea i m2 för handel, varav högst 4200 m2 för dagligvaror
 e2 3 000 Största bruttoarea i m2 för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid
 e3 52 500 Största bruttoarea i m2

NY BESTÄMMELSE
 Bygglov får inte lämnas för ny exploatering innan eventuell markförorening har avhjälpats

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING
 Till planen hör:
 - karta med tillägg till bestämmelser
 - tillägg till planbeskrivning
 - tillägg till genomförandebeskrivning

BESLUT
 Antagen BN 2008-06-18
 Laga kraft 2008-07-17
 Vidimeras *P.S.*

Denna karta ska läsas tillsammans med
2480K- P97/100, 2480K-P06/23

Ändring av detaljplan för del av fastigheten
STRÖMPILEN 1 mm
inom Sofiehem i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i april 2008
Reviderad i juni 2008

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

2480K-P08/212



LAGAKRAFTBEVIS

2008-07-21

Vårt diarienummer
PLA 06-52

Ändring av detaljplan för del av fastigheten **Strömpilen 1** inom Sofiehem, Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-06-18, § 105

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-07-17**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

08072113573710

2480K - P08/212

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

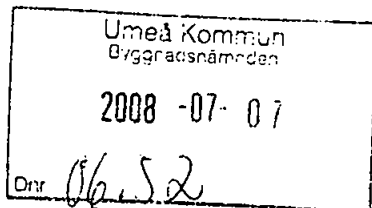
Beslut

Datum
2008-07-02

Ärendebeteckning
402-9090-2008

1(1)

Arkivbeteckning



Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta ändring av detaljplan för del av fastigheten Strömpilen 1 inom Sofiehem, Umeå kommun, Västerbottens län

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 18 juni 2008, § 105, antagit rubricerad ändring av detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Funktionschef

Sara Larsson
Samhällsplanerare

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.15-16.00, lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd), vice ordförande
 Patrick Nygren (s)
 Ingemar Jangvad (s), ej närvarande § 105
 Karin Svedlert (s)
 Kurt Bergström (s)
 Alvin Wendelius (m)
 Cecilia Bergström (c)
 Peder Westerberg (fp)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s), från kl 13.00
 Andreas Sjögren (s)
 Emma Nilsson (s)
 Lennart Persson (c)
 Rabih Ballout (kd)
 Jonna Toftemyr Pedersen (mp)
 Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Håkan Sjögren, ekonomichef, § 99
 Börje Nordström, lantmäterichef
 Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning, § 100
 Ulrika Sundin-Bonnedahl, jurist, § 132

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-06-25

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*
 Sekreterare Ann-Kristin Lundström
Åsa Ögren
 Ordförande Åsa Ögren
Anders Sellström
 Justerare Anders Sellström

Paragrafer 97-132
 § 132 omedelbar justering

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Till led o utlöp- och förklarings...
[Signature]

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2008-06-18

Datum för anslags uppsättande 2008-06-26

Datum för anslags nedtagande 2008-07-17

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
 Ann-Kristin Lundström

BN § 105

Vårt diarienummer
PLA 06-52

Ändring av detaljplan för del av fastigheten STRÖMPILEN 1 inom Sofiehem, Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat juni 2008, bilaga.
Handläggare är Peder Seidegård.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera ändring av detaljplanen
att anta den reviderade ändring av detaljplanen

Yrkanden

Örjan Mikaelsson (v) yrkar med instämmande av Maria Lindberg (mp) att avbryta planprocessen.

Åsa Ögren (s) och Anders Sellström (kd) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Proposition

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

1. Bifall till kontorets förslag
2. Mikaelsson och Lindbergs yrkande att avbryta planprocessen

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt kontorets förslag.

Reservation

Örjan Mikaelsson och Maria Lindberg reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Ingemar Jangvad (s) var ej närvarande vid ärendets behandling.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka befintlig total byggrätt inom handelsområdet med 17 500 kvm.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i juni 2008.

Samråd har ägt rum under tiden 29 augusti - 21 september 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 2 - 23 maj 2008.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.



Antagandebeslutning

Dnr PLA 06-52

UTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för del av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofiehem, Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka befintlig total byggrätt inom handelsområdet med 17 500 m²

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

De översiktliga miljötekniska undersökningar, som redovisas i materialet, beskriver föroreningssituationen utifrån dagens bebyggelse och innehåller inte en bedömning av de nu föreslagna exploateringarna. Länsstyrelsen anser därför att det krävs ytterligare utredningar för att bedöma behovet av åtgärder.

I genomförandebeskrivningen är det omnämnt att vägverket är huvudman för Holmsundsvägen vilket är fel.

Kommentar: Se kommentar under Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Genomförandebeskrivningen revideras angående huvudman för väg.

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Nämnden bedömer, avseende luftföroreningar från trafik i och i anslutning till Strömpilsplatsen, att det är möjligt att ändra detaljplanen enligt utställningsförslaget. Nämnden anser dock att åtgärder som syftar till att öka kapaciteten i cirkulationsplatsen skall vidtas innan problem uppstår.

För att hantera de föroreningar som finns i marken inom planområdet föreslår nämnden att planen kompletteras med en bestämmelse om att bygglov inte får lämnas förrän markföroreningarna har avhjälpats.

Kommentar: Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren träffat ett genomförandeavtal för den framtida ombyggnaden av cirkulationsplatsen. Detta kommer att ske genom kommunens försorg och på fastighetsägarens bekostnad om och när det blir aktuellt.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Angående markföroreningar kommer planhandlingarna att kompletteras enligt önskemålet.

Umeå Fritid

Påpekar vikten av området närmast älven som även i fortsättningen måste ge plats för cykelleden ner mot Storsandskär. Det är också angeläget att handelsområdet blir tillgängligt för båttrafik via gästhamn och/eller gästbryggor vid platsen.

Kommentar: Denna ändring av detaljplan reglerar endast en utökad byggrätt. Ändringen ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan. Denna säker-

ställer ett allmänt gång- och cykelstråk genom området och möjlighet i planområdets norra del att anlägga en båthamn.

Konsum Nord gm VD Margareta Hansson

Har inkommit med samma yttrande som under samrådet. Synpunkterna som bl.a berörde Konsum Nords planerade utbyggnad inom kv. Singeln kommenterades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

ICA Sverige AB

Våra erfarenheter av källargarage är negativa i många fall och i detta fall har vi inte fått någon information om hur denna omdisponering av ytor som våra kunder använder ska se ut.

Området ska byggas i etapper. Det har emellertid inte belysts hur dessa etapputbyggnader påverkar befintlig handel i Strömpilens handelsområde i form av störningar.

ICA har ej heller informerats om vilka övriga konsekvensändringar som kan komma att aktualiseras. Exempelvis hur infarten till området avses att byggas om.

Kommentar: Det åvilar fastighetsägaren att vid kommande utökning av handelsområdet informera sina hyresgäster bl.a. om störningar under byggtiden och förändringar som sker.

Fastighetsägaren delges ICA:s synpunkter.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planhandlingarna kompletteras med planbestämmelsen att bygglov inte får lämnas innan markföreningarna är avhjälpna och att kommunen är huvudman för Holmsundsvägen.

KVARSTÅENDE SYNUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande berörda:

Miljö och hälsoskyddsnämnden

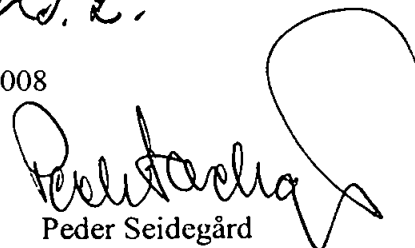
*Uud 1 pisted
08-06-10/S.L.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i juni 2008

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



Tillägg till
PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-52

Ändring av detaljplan för del av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofiehem, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Karta med tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka befintlig total byggrätt inom handelsområdet med 17 500 m².

PLANDATA

Ändringsområdet omfattar Strömpilens handelsområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För ändringsområdet gäller detaljplan 2480K- P97/100, lagakraft vunnen 1997-11-21 och ändring av detaljplan 2480K- P06/23, lagakraft vunnen 2006-01-11.

Byggnadsnämnden beslöt 2007-06-20 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet med särskilt beaktande av trafikens kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen på Holmsundsvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför behöva genomföras.

Emellertid har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats (VAB 1997-06-19) i samband med den ursprungliga detaljplanen för Strömpilen (lagakraft vunnen 1997-11-21). Till denna ändring av detaljplan har en trafikanalys, analys om markföroreningar och miljökvalitetsnorm för kvävedioxid upprättats och sammanfattas längre fram i denna beskrivning.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 april – 18 maj 2007.

Länsstyrelsen har den 25 april 2007 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen kan antas innebära en risk för betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Avsikten med ändring av detaljplanen är att bl.a. skapa goda förutsättningar för att i god tid kunna möta handelns utveckling och förändringar. Kontinuerliga kundanpassningar måste ske bl.a genom omdisponeringar av befintliga verksamheter och ytor. För att möta framtidens efterfrågan och kundbehov måste också kompletteringar med verksamheter göras vilket krävs i ett modernt köpcentrum. Byggrätten för handel har därför ökat till 49 500 m² (tidigare 30 000 m²) medan byggrätten för kontor/hantverk mm har minskats till 3 000 m² (tidigare 10 000 m²). Den totala byggrätten för handelsområdet har således ökat till 52 500 m².

Utbyggnadsidéer

För att kunna tillgodose en utökad handelsyta är det tänkt att den befintliga parkeringen mellan sliperiet och ICA-Maxi ersätts med en byggnad för handel. Parkeringen som får ge plats för byggnaden ersätts med ett källargarage under den nya byggnaden. Tankar finns även att utöka den befintliga parkeringen mellan älven och sliperiet med ett parkeringsdäck för att tillgodose handelsområdet med erforderligt antal parkeringsplatser enligt gällande norm vid fullt utnyttjande av tillåten exploatering. Området kan komma att byggas ut i etapper. Området kommer med stor sannolikhet att trafikeras av normalstora bussar. Det är därför av vikt att vändmöjligheter finns för dessa och att gång- och cykeltrafiken bör vara gen, prioriterad och väl utformad.

Handelskonsekvenser

En marknads- och konsekvensanalys har utarbetats av Nordplan AB 21 maj 2007.

Analysen utgår ifrån en etapputbyggnad av Strömpilens handelsområde omfattande *tre etapper* fram till år 2018 och hur detta påverkar centrumhandeln med eller utan konkurrens från de två övriga handelsområdena (Ersboda och Klockarbäcken).

I analysen är det omnämnt att om Strömpilens handelsområde bygger ut sina etapper utan konkurrens från de två övriga handelsområdena är effekten inte av den storleksordningen att någon nedläggning i stadskärnan borde behöva ske. Om Strömpilen bygger ut sina etapper med konkurrens från de två övriga handelsområdena är effekten nära den storleksordningen att det kan finnas enheter som riskerar nedskärning i stadskärnan vid utbyggnad av etapp två och tre.

Nordplan AB skriver som slutsats i sin analys:

”Strömpilens utbyggnad är i sig inte tillräcklig stor för att orsaka nedläggningar i stadskärnan om man inte får direkta profilkrockar. Däremot kan Strömpilen tillsammans med samtliga andra utbyggnadsplaner i Umeå orsaka detta”.

Markföroreningar

Ett utlåtande gällande miljöteknisk bedömning av mark- och grundvattenförhållanden är utförd av konsultföretaget GeoEnvix 2008-04-10.

Utlåtandets slutsats är: ”Med hänsyn till att föroreningarna är koncentrerad till punktkällor på 2–3 meters djup, lokaliserade utanför de framtida områdena för utbyggnad, är bedömningen att inga restriktioner behöver tillämpas vid de kommande utbyggnadsarbetena på fastigheten.”

Emellertid kompletteras ändringen med en planbestämmelse om att bygglov inte får lämnas innan eventuella markföroreningar på den aktuella platsen har avhjälpes.

Miljö kvalitetsnorm för kvävedioxid

En rapport angående föroreningshalter i luften har utarbetats av SMHI 2007-05-31. I rapportens sammanfattning är det skrivet:

"SMHI har beräknat halter av partiklar (PM10) och av NO2 kring några väglänkar vid handelsområdet Strömpilen i Umeå för år 2020. Beräkningarna är gjorda med beräkningsmodellen SIMAIR som utvecklats av SMHI tillsammans med Vägverket.

Beräkningarna visar att halter av PM 10 inte förväntas överskrida miljö kvalitetsnormen (MKN) vid någon länk för något haltmått för framtidsscenarioet år 2020. Däremot förväntas den sk övre utvärderingströskeln att överskridas för flera vägvsnitt.

Beräkningarna för NO2 visar att halterna för alla vägvsnitt förväntas ligga under den sk undre utvärderingströskeln".

Trafikutredning

Ett PM angående *trafikfrågor Strömpilen* har upprättats av WSP Samhällsbyggnad 2007-07-07. PM:et konstaterar att vid utnyttjande av maximal exploatering orsakar trafikflödet kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen i Holmsundsvägen då flödet gör att cirkulationsplatsen överbelastas.

I rapporten omnämns några olika alternativ som eventuella lösningar på problemet.

Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren träffat ett genomförandeavtal för den framtida ombyggnaden av cirkulationsplatsen. Avtalet innebär att kommunen utför ombyggnaden på fastighetsägarens bekostnad när behovet uppstår.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i *tillägg till genomförandebeskrivning*.

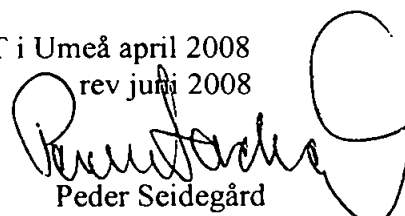
REVIDERING

Planhandlingarna kompletteras med planbestämmelsen att bygglov inte får lämnas innan markföroreningarna är avhjälpes.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2008
Detaljplanering

rev juni 2008


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING
 Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 (2)

Dnr PLA 06-52

Ändring av detaljplan för del av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofiehem, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimtiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Vägverket är huvudman för Holmsundsvägen och Banverket är huvudman för järnvägsområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka befintlig total byggrätt inom handelsområdet med 17 500 m².

Strömpilen 1 ägs av Balticgruppen Handel AB.

Ändringen av detaljplanen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Markföroreningar

En miljökonsekvensbeskrivning upprättades av VAB 1997-06-19 i samband med den ursprungliga detaljplanen. Till den nu aktuella ändringen bifogas en trafikanalys samt analyser om markföroreningar och miljökvalitetsnorm för kvävedioxid, se tillägg till planbeskrivning. Kompletterande markundersökningar har genomförts. Bygglov får inte lämnas innan eventuella markföroreningar åtgärdats.

Miljökvalitetsnorm för kväveoxid

En rapport angående föroreningshalter i luften har utarbetats av SMHI 2007-05-31. Beräkningarna visar att halterna av NO₂ förväntas ligga under den s k undre utvärderingströskeln för alla vägavsnitt.

Halterna av partiklar (PM₁₀) förväntas inte överskrida miljökvalitetsnormen vid någon länk för något haltmått fram till 2020. Den övre utvärderingströskeln förväntas däremot att överskridas för flera vägavsnitt.

Trafik och parkering

Befintlig parkeringsyta mellan sliperiet och ICA-Maxi kommer att tas i anspråk för tillkommande handelsbyggnad. Parkeringsbehovet tillgodoses genom ett källargarage under den nya byggnaden samt, om behov finns, med en utökning av befintlig parkering mellan älven och sliperiet med ett parkeringsdäck.

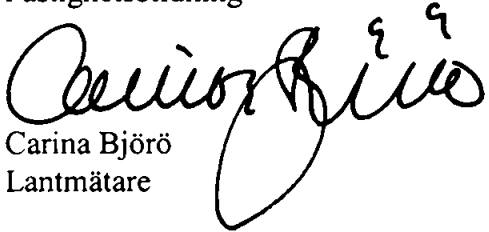
Ett PM angående *trafikfrågor Strömpilen* har upprättats av WSP Samhällsbyggnad 2007-07-07. Vid maximal exploatering inom Strömpilen 1 konstateras att cirkulationsplatsen kommer att överbelastas och att en ombyggnad av cirkulationsplatsen med fler körfält kan bli nödvändig.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Baltcgruppen Handel AB.

Ett genomförandeavtal har upprättats mellan Umeå kommun och fastighetsägaren för att reglera en eventuell ombyggnad av cirkulationsplatsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2008
Fastighetsbildning rev juni 2008


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06-52

Ändring av detaljplan för del av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofiehem, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 29 augusti–21 september med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, Svensk Handel, länstrafiken, Botniabanan, Banverket, Konsum Nord, ICA, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

Berörd sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen*Handelskonsekvenser*

Länsstyrelsen delar slutsatsen i planhandlingarna marknads- och konsekvensanalys att Strömpilen tillsammans med andra utbyggnadsplaner kan komma att påverka stadskärnans utveckling. Länsstyrelsen menar att det i förlängningen även kan bidra till en snedvriden balans mellan de tre externa handelsområdena med bl.a ökat bilberoende och ökade utsläpp av avgaser som följd.

Trafikutredning

Länsstyrelsen ställer sig frågande till om det är praktiskt genomförbart att utöka cirkulationsplatsen med fler körfält i förbindelsen mot Strömpilen. Planhandlingarna bör därför kompletteras med en redovisning av vilken eller vilka trafiklösningar, som är möjliga inom handelsområdet för att istället klara av en ledning av trafiken söderut. I denna komplettering är det också viktigt att beakta gång- och cykeltrafiken till och från området.

Kommentar: Kommunen och fastighetsägaren har upprättat ett genomförandeavtal gällande ombyggnad av cirkulationsplatsen. Avtalet innebär att kommunen utför ombyggnad av cirkulationsplatsen på fastighetsägarens bekostnad när behovet uppstår.

Planbeskrivningen kompletteras.

Gällande trafiklösningar inom fastigheten; se kommentar under Umeå Kommunföretag.

Kommunens näringslivs- och planeringsutskott (NP)

Tillstyrker detaljplanen.

Umeå Kommunföretag AB, Kollektivtrafik gm Fredrik Forsell

I dagsläget avslutar en av Ultra-trafikens servicelinjer inom handelsområdet. Numera angör även många av avgångarna från Holmsund/Obbola området. Bussarna från Ultra har idag kapacitetsproblem vilket innebär att behov finns att trafikera med större bussar. Tyvärr är emellertid inte infrastrukturen anpassad för normalstora bussar.

De ändringar som framöver görs i området måste därför anpassas till normalstora bussar med vändningsmöjlighet centralt i området för den s k Ultra-trafiken samt för genomgående trafik till/från Holmsund/Obbola.

Kommentar: Synpunkterna behandlar önskemål om åtgärder inom privat kvartermark. Samhällsbyggnadskontoret har inte för avsikt att i denna ändring av detaljplan styra infrastrukturen inom kvarteret utan planen bevakar endast, genom utförd trafikanalys, konsekvenser på det allmänna trafiknätet. Emellertid så delges sökande yttrandet från Umeå kommunföretag AB samt att planbeskrivningen kompletteras med text om önskade vändningsmöjligheter för normalstor buss.

Konsum Nord gm Margareta Hansson, VD

Enligt planbeskrivningen är bedömningen i genomförd handelskonsekvensanalys att Strömpilens utbyggnad inte skall medföra nedläggningar i stadskärnan, men tillsammans med andra utbyggnadsplaner i Umeå kan detta orsakas. Om denna bedömning kan innebära restriktioner för vår sedan tidigare planerad utveckling inom kv. Singeln 1 med utökad handelsyta om 5 000 kvm enligt planärende Dnr PLA 05-67, som försenats pga Umeå kommuns trafikutredning och försenade gatubyggnadsåtgärder inom Ersboda, måste utvecklingen av byggrätten inom Strömpilen 1 reduceras.

Vi förutsätter att ovan anförda synpunkter beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet avseende omfattningen för utökningen av byggrätt inom Strömpilen 1.

ICA Sverige AB

ICA är positiv till att Balticgruppen Handel AB lägger kraft på att utveckla Strömpilens handelsområde. Tyvärr kan vi dock konstatera att den föreslagna planen kommer att innebära icke önskvärda nackdelar för ICA:s verksamhet.

ICA har en egen parkeringsnorm som motsvara 65- 70 bilplatser per 1 000 kvm lokalyta. Detta är mer än dubbelt så många än kommunens eget krav. Vid genomförande av den utökade exploateringen kommer enligt vår bedömning ca 300 bilplatser att försvinna samt att den yta som finns kvar ska delas mellan arbetstagare och hela Strömpilens kunder.

Tyvärr kan vi inte acceptera detta eftersom det kommer att innebära att vår service till kunderna försämras radikalt.

En förutsättning för ett genomförande är att ytterligare parkeringsplatser tillskapas för vår verksamhet till ca 700 platser, vilket motsvarar vår egen norm.

Vi ser också inskränkning i framkomligheten på området under genomförandetiden, vilket redan idag är högt belastad med bilköer inom området.

För att få synlighet för verksamheten föreslår vi att höjden på nya handelshuset begränsas!

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har som ansvar att tillse att utrymme för erforderliga parkeringsplatser enligt kommunal norm finns inom området. Önskar olika näringsidkare fler parkeringsplatser är detta en fråga mellan fastighetsägaren och hyresgästerna.

Även frågan om minskade parkeringsplatser under byggtiden och framkomlighet är en fråga för fastighetsägaren.

Angående byggnadshöjd på ny byggnad reglerar denna ändring av detaljplan endast utökad exploatering.

Sökande delges yttrandet.

Svensk Handel gm Erik Sandemo

Svensk Handels uppgift är att granska ändringsförslaget utifrån handelssynpunkt. Som organisation har vi en i grunden positiv syn på handelsetableringar.

En marknads- och konsekvensanalys har upprättats. Vad vi inom Svensk Handel - Umeå däremot inte förstår är varför konkurrensfrågorna överhuvudtaget skall finnas med i bedömningen. Sedan rätt många år vet vi att externhandeln och centrumhandeln av sällanköpsvaror kompletterar varandra och en förutsättning för utveckling är att båda expanderar i någon slags harmoni. Detta kan dock inte kommenderas fram utan måste ske på marknadens villkor och här utgör konkurrens i sig att aktörerna, främst fastighetsägarna, bevakar sina intressen på skilda håll. Vad som sker är en nödvändig strukturförändring som alla näringslivsbranscher ständigt genomgår. Varför då detta fokus på detaljhandeln.

Att pga marknadsskäl sätta stopp för expansion på Strömpilen vore direkt kontraproduktivt. Emellertid måste trafikapparaten till och från Strömpilen fungera även under stort tryck. Vidare måste parkeringsfrågorna lösas, även under byggtiden.

Svensk Handel- Umeå kräver därför att fastighetsägaren upprätthåller en bra dialog med näringsidkarna samt arbetar fram bästa tänkbara lösningar för parkeringssituationen under byggtiden.

Sammanfattningsvis ställer sig Svensk Handel- Umeå positiv till att utöka bygggrätten. Vi vill dock att man särskilt beaktar parkeringsresurserna samt att från- och tillfartsvägar är dimensionerade att klara en förväntad ökning av handel i området.

Kommentar: Angående parkering, se kommentar under ICA Sverige AB.

Angående trafiksituationen, se kommentar under länsstyrelsen och Umeå Kommunföretag.

Banverket

Ingen erinran.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört önskad värdmöjlighet för buss, genomförandeavtal och markföreningar.

Vissa redaktionella ändringar har utförts i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2008

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 08/212
Dnr: 08/341

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-08-29

Registrering av åtgärder:
STRÖMPILEN 1

Information:

Berörda fastigheter:
SOFIEHEM 2:1
SOFIEHEM 2:3
STRÖMPILEN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-08-11	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-06-18	BD	Beslutsdatum
2008-07-17	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-08-29	PB	Inlagd i ACM